

ZAC « CLUSTER DES MEDIAS »
LE BOURGET
CONVENTION FIXANT LES CONDITIONS DE PARTICIPATION DU CONSTRUCTEUR
AU COUT D'EQUIPEMENT DE LA ZAC CLUSTER DES MEDIAS

Article L.311-4 du Code de l'Urbanisme

ENTRE :

L'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol, dont le siège social est situé Boulevard de l'Hôtel de Ville, 93600 Aulnay-sous-Bois, représenté par son Président en exercice, dûment habilité à cet effet par une délibération du conseil de territoire n° [...] en date du 28 septembre, rendue exécutoire le [...],

Ci-après désigné « **l'EPT Paris Terres d'Envol** »

D'UNE PART

ET :

La Commune de Le Bourget, dont le siège social est situé en l'Hôtel de Ville, 65, avenue de la Division Leclerc, 93350 Le Bourget, représenté par son Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal n° [...] en date du [...], rendue exécutoire le [...],

Ci-après désignée « **le Constructeur** »

D'AUTRE PART,

INTERVENANT :

La **SOCIETE DE LIVRAISON DES OUVRAGES OLYMPIQUES**, établissement public industriel et commercial créé par l'article 53 de la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 et ses statuts établis suivant le décret n° 2017-1764 en date du 27 décembre 2017, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 834 553 729, dont le siège social est situé 18 rue de Londres, 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 834 553 729 représentée par son Directeur général exécutif, Monsieur Nicolas FERRAND, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un décret du 30 décembre 2017, publié au Journal Officiel du 3 janvier 2018, habilité aux fins des présentes suivant délibération n°[...] du conseil d'administration en date du [...],

Ci-après désignée « **la SOLIDEO** » ou « **l'Aménageur** » ;

Ci-après collectivement désignées les « Parties » et individuellement une « Partie »

PREAMBULE

1/ L'article 53 de la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, qui crée l'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé « Société de livraison des ouvrages olympiques », dispose, dans son paragraphe II que :

« Cet établissement a pour mission de veiller à la livraison de l'ensemble des ouvrages et à la réalisation de l'ensemble des opérations d'aménagement nécessaires à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques à Paris en 2024, dans les délais fixés par le Comité international olympique (...) ».

« 3. Elle peut assurer la maîtrise d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée de certains des ouvrages ou de certaines opérations d'aménagement. Pour la réalisation de cette mission, la société exerce les compétences reconnues aux établissements publics d'aménagement. »

Par la suite, le décret n° 2017-1764 en date du 27 décembre 2017 relatif à l'établissement public industriel et commercial Société de livraison des ouvrages olympiques, dénommé SOLIDEO, en fixe les statuts.

Son article 2 précise la mission de la SOLIDEO en ces termes :

« Pour l'exécution des missions fixées à l'article 53 de la loi du 28 février 2017 susvisée, dans le respect de la convention passée avec le Comité d'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques qui fixe la liste, la programmation et le descriptif des ouvrages, équipements et des opérations d'aménagement nécessaires à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques 2024, cet établissement veille à la livraison, dans les délais et les conditions, notamment en matière de développement durable, fixés par le Comité international olympique et le Comité d'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques, de l'ensemble des ouvrages et veille à la réalisation de l'ensemble des opérations d'aménagement qui sont directement nécessaires à l'organisation et au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques 2024. »

La Société de livraison des ouvrages olympiques exerce les compétences reconnues aux établissements publics d'aménagement définies au chapitre 1er du titre II du livre III du code de l'urbanisme dans le cas où elle assure la maîtrise d'ouvrage d'une opération d'aménagement ou de construction, ou en concède la réalisation à une de ses filiales. »

2/ Aux termes du décret n° 2018-223 du 30 mars 2018 relatif à la réalisation du Village Olympique et Paralympique, du Village des médias et des sites olympiques pour le tir, le volley-ball et le badminton en Seine-Saint-Denis, il a été créé sur les communes du Bourget, de La Courneuve, de Dugny, de L'Île-Saint-Denis, de Saint-Denis et de Saint-Ouen, deux périmètres incluant d'une part le Village Olympique et Paralympique et d'autre part le Village des Médias, ont été inscrits à la liste des opérations d'intérêt national figurant à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme.

La ZAC « Cluster des Médias » est située à l'intérieur de l'un de ces périmètres.

3/ La ZAC « Cluster des Médias » (ci-après « la ZAC Cluster des Médias » ou « la ZAC ») s'étend sur environ 70 hectares sur le territoire des communes de Dugny, Le Bourget, La Courneuve.

Elle est limitée :

- Au Nord par l'Aire des Vents, le Parc Georges Valbon et la limite urbaine actuelle de la Ville de Dugny,
- Au Sud par la rue Anizan Cavillon (RD30) et par le quartier pavillonnaire se développant le long de l'avenue Baudoin au Bourget,
- À l'Ouest par le Parc Georges Valbon et la voie ferrée accueillant la ligne T11,
- À l'Est par le Parc des Expositions et l'aéroport du Bourget et par le quartier pavillonnaire de la Comète.

Son programme global de construction devrait permettre la réalisation de l'ordre de 132 000 m² de Surface de Plancher (SDP) de constructions nouvelles, hors constructions existantes, affectées, en phase Héritage, à :

- 90 000 m² de Surface De Plancher (SDP) de logements, dont 20% de logements sociaux ;
- 1 000 m² SDP de commerces et services ;
- 20 000 m² SDP d'activités économiques ;
- 21 000 m² SDP d'équipements publics avec dans la partie de la ZAC située sur le territoire de la ville de Dugny :
 - un groupe scolaire de 16 classes répondant aux besoins générés par la ZAC
 - un gymnase
 - une crèche de 40 berceaux

et dans la partie de la ZAC située sur le territoire de la ville du Bourget :

- un gymnase
- une tribune, des vestiaires et deux terrains de football
- une piste d'athlétisme
- un complexe tennistique (7 courts, un club house)
- un boulodrome couvert associé à un local associatif
- des voiries et réseaux divers, franchissement au-dessus de l'A1
- Des espaces publics et notamment la création d'une extension de 13 ha du Parc Georges Valbon sur le terrain des Essences, la requalification de la RD50, la création d'une lisière entre le nouveau quartier et l'Aire des Vents, le réaménagement du parc des sports du Bourget.

4/ Le projet d'aménagement de la ZAC « Cluster des Médias » a été déclaré d'utilité publique par arrêté n° 2019-1904 du Préfet de la Seine-Saint-Denis, emportant mise en compatibilité du schéma directeur de la Région Ile-de-France et du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny, en date du 15 juillet 2019.

Le dossier de création de la ZAC « Cluster des Médias » a été approuvé par délibération n° 2019-19 du Conseil d'Administration de la SOLIDEO en date du 4 juillet 2019.

L'arrêté n° 2019-30 du Préfet de la Seine-Saint-Denis en date du 29 juillet 2019 porte création de la ZAC « Cluster des Médias » sur le territoire des communes de Dugny, du Bourget et de La Courneuve.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération n° 2019-47 du Conseil d'Administration de la SOLIDEO en date du 19 septembre 2019. Dans ce cadre, l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, le Département de la Seine-Saint-Denis, la ville de Dugny et la ville du Bourget ont délibéré, afin de donner leur accord, conformément à l'article R.311-7 a) du code de l'urbanisme, sur le principe de réalisation des équipements qui leur sont destinés, figurant au programme des équipements publics à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage de la SOLIDEO, les modalités d'incorporation de ces équipements dans leur patrimoine ainsi que, le cas échéant, leur participation au financement de ces équipements.

Dès lors que le Constructeur souhaite d'ores et déjà déposer un permis de construire dans le périmètre de la ZAC, les Parties conviennent de signer la présente convention en application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, afin de déterminer les conditions de participation du Constructeur au coût des équipements publics de la ZAC sur la base des éléments connus au jour de la signature de la présente convention.

5/ La convention de participation, prévue par l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, détermine le montant et les modalités de paiement de la participation au coût des équipements publics de la ZAC, due par le constructeur qui entend édifier une construction sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession ou d'une location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone et étant situé

Màj le septembre 2020 (MU DJ 08.09.2020)

dans le périmètre de cette ZAC. Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire.

6/ La présente convention a pour objet, en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation du Constructeur, la Commune de Le Bourget, au coût des équipements publics de la ZAC.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION DE PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Dans l'hypothèse où une construction est édifée sur un terrain inclus dans le périmètre de la ZAC n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, le constructeur est tenu de signer avec l'établissement public territorial compétent et l'aménageur, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, une convention dont l'objet est de préciser les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût de l'équipement de la zone.

Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de déterminer, en application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, les conditions juridiques et financières selon lesquelles le Constructeur, participera au financement des équipements publics de la ZAC « Cluster des Médias ».

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS D'URBANISME

3.1 Les règles d'urbanisme applicables sont définies par les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur dans l'ensemble de leurs documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente. Il est rappelé à ce sujet que les documents d'urbanisme en vigueur sont des documents réglementaires et opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

3.2 Pour la bonne réalisation de cette opération, le Constructeur s'engage par ailleurs à respecter les documents techniques joints à la présente convention en annexe n°2 (la fiche de lot, le Cahier des Limites de Prestations Techniques (CLPT) et ses annexes)

ARTICLE 4 – DESIGNATION DU TERRAIN A CONSTRUIRE

Le Constructeur souhaite réaliser ou faire réaliser des travaux sur le terrain situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC « Cluster des Médias » dont la désignation est la suivante :

-Adresse : Prolongement de la rue Salengro, 93 350 LE BOURGET.

-Secteur du PLU : UGa

- Référence(s) cadastrale(s) : l'unité foncière constituée de partie des parcelles cadastrées section :

D n°21 – 23 702 m²

D n°19 – 31 316 m²

D n°79 – 6 553 m²

D n°61 – 7 814 m²

D n°251 – 17 529 m²

D n°255 – 2 013 m²

Il figure sur le plan joint en annexe 1.

ARTICLE 5 – PROGRAMME DE CONSTRUCTION A REALISER PAR LE CONSTRUCTEUR

Le Constructeur souhaite réaliser ou faire réaliser sur le terrain désigné à l'article 4, un programme de construction de 7.988 m² SDP visant à la création de deux écoles en remplacement du groupe scolaire Jean Jaurès existant.

Description du programme :

Construction d'une école primaire A de 14 classes (9 classes élémentaires et 5 classes maternelles) et d'une école primaire B de 17 classes (11 classes élémentaires et 6 classes maternelles), soit un total de 31 classes, ainsi que leurs accueils de loisirs et leurs espaces restauration.

ARTICLE 6 - MONTANT DE LA PARTICIPATION

Exonération du montant de la participation au regard de la situation particulière du Constructeur et de la destination de ses constructions.

Les communes bénéficient de certaines exonérations, notamment en termes de taxe d'aménagement.

Par ailleurs, l'équipement à construire revêt le caractère d'un équipement public. En conséquence, la construction de cet édifice ne supportera pas de participation au coût des équipements prévu à l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme.

Pour les motifs ci-avant évoqués, le Constructeur ne se plaçant pas dans une situation comparable à celle des autres constructeurs de la ZAC, les Parties conviennent de lui octroyer un traitement particulier et donc de l'exonérer du montant de sa participation au coût des équipements publics.

ARTICLE 7 – MUTATION

7.1.- La présente convention est opposable non seulement au Constructeur, mais également à ses ayant droits, à quelque titre que ce soit.

7.2.- Le Constructeur s'engage à annexer la présente convention à tout acte, intéressant le terrain désigné à l'article 4 ou les constructions édifiées sur ce terrain, qu'il s'agisse d'acte de vente ou d'acte conférant des droits réels à un ou des tiers.

7.3.- Le cas échéant, le Constructeur sera tenu solidairement, avec ses successeurs, au paiement des fractions de participation non encore versées, à la date de l'acte de vente ou de tout acte conférant des droits réels.

ARTICLE 8 – TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

8.1.- En cas de transfert du permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

8.2.- Le Constructeur s'engage à transmettre à la SOLIDEO la demande de transfert dans les 15 jours suivant son dépôt, et dans le même délai, la décision de transfert elle-même.

8.3.- Le Constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore acquittées à la date de transfert de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 9 – LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites relèvera du ressort de la juridiction compétente.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à

l'EPT Paris Terres d'Envol dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 10 – EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le Constructeur ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si, par impossible, une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité ou de nullité, la constatation de ladite illégalité ou nullité n'emporterait pas, celle des autres stipulations aux présentes.

ARTICLE 11 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile pour :

- L'EPT Paris Terres d'Envol : Hôtel de Ville, 93601 Aulnay-sous-Bois
- La SOLIDEO : 18 rue de Londres, 75009 Paris
- La Commune de Le Bourget : 65 Avenue de la Division Leclerc, 93350 Le Bourget

ARTICLE 12 – DUREE DE LA CONVENTION

Le terme de la présente convention est la date d'opposabilité de la décision de suppression de la ZAC « Cluster des Médias ».

ARTICLE 13 – ANNEXES

- Annexe 1 : Plan du terrain désigné à l'article 4 (lot A et lot B)
- Annexe 2 : Pièces techniques :
 - o La fiche de lot : elle définit la constructibilité du lot et présente les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et techniques applicables au lot
 - o Le Cahier des Limites de Prestations Techniques (CLPT) : il définit les travaux et études à la charge du Constructeur et de l'Aménageur et, le cas échéant, les modalités de leur prise en charge financière

Màj le septembre 2020 (MU DJ 08.09.2020)

Fait à,

En trois (3) exemplaires originaux,

Pour l'EPT Paris Terres d'Envol,	
Pour la SOLIDEO,	
Pour le Constructeur,	